

## Große Herausforderungen auf den Wohnimmobilienmärkten der Türkei

Gülnaz Şengül Güneş, Universität Ankara, und Prof. Dr. Tobias Just, FRICS, Universität Regensburg und IRE|BS Immobilienakademie

Bei den Präsidentschaftswahlen in der Türkei vom 14. Mai 2023 gab keinen direkten Gewinner; so kommt es am 28. Mai zwischen Amtsinhaber Recep Tayyip Erdoğan und seinem Herausforderer Kemal Kılıçdaroğlu zu einer Stichwahl, einer Richtungswahl wie es in den Medien häufig heißt, denn nicht nur die ökonomischen, auch die gesellschaftlichen Herausforderungen des Landes sind in den letzten Jahren eher gewachsen.

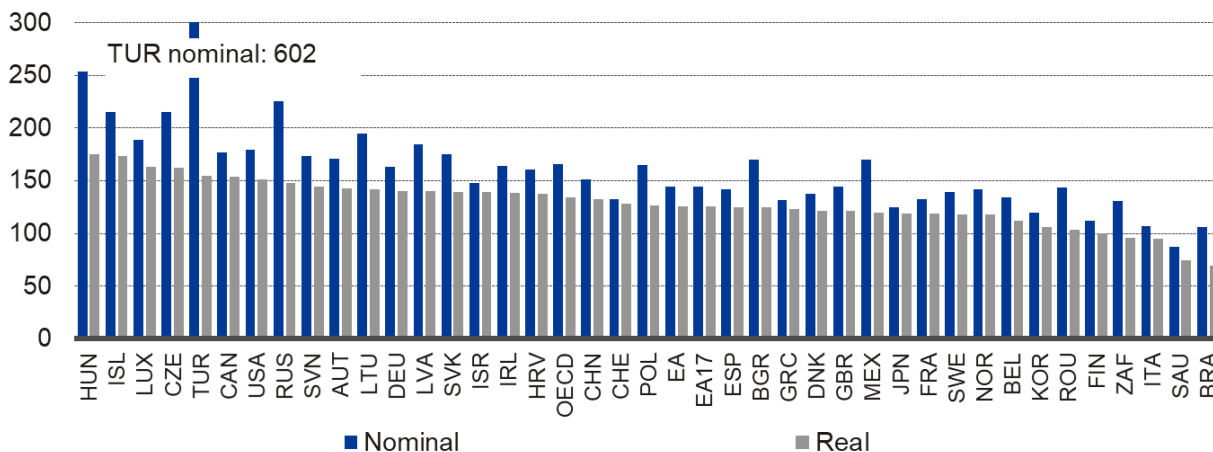
Auf den ersten Blick zeugt das reale Wirtschaftswachstum von 5,6 %, das für 2022 ausgewiesen wird, von einer robusten Erholung nach den Pandemie Jahren. Die Arbeitslosenquote im Land konnte damit im Vergleich zum Jahr 2020 um etwa drei Prozentpunkte gesenkt werden, sie liegt mit über 10 % aber weiterhin sehr hoch. Dies ist nicht zuletzt deswegen beachtenswert, weil die vergleichsweise expansive Geldpolitik der türkischen Zentralbank zuletzt – die Leitzinsen wurden innerhalb von zwei Jahren um zehn Prozentpunkte gesenkt – dies zumindest zum Teil mit dem Preis einer kaum beherrschbaren Konsumentenpreissteigerung erkauften: Die Konsumentenpreise stiegen 2022 in einigen Monaten um über 80 % im Vergleich zum jeweiligen Vorjahresmonat, und die OECD erwartet in ihrem aktuellen Snapshot zur Türkei, dass die Inflationsrate 2023 und 2024 bei über 40 % im Jahresmittel liegen dürfte.

Für die Wohnimmobilienmärkte bedeutet dieser Cocktail eine Zerreißprobe, denn die geldpolitischen Maßnahmen scheinen auch die Preisdynamik an den Wohnimmobilienmärkten zu befeuern, – doch dazu gleich mehr – und Wohnen damit noch weniger erschwinglich zu machen, als dies zuvor der Fall war. Die Wohnungsmärkte werden so noch empfindsamer für kleine Veränderungen, sodass dies mit gesamtwirtschaftlichen Risiken in der kurzen bis mittleren Frist einhergehen dürfte. Doch wir greifen etwas vor. Wie steht es denn mit der Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien in der Türkei?

Die nominalen Wohnungspreise in der Türkei haben sich seit 2015 versechsfacht, und selbst wenn man die allgemeine Teuerung hiervon abzieht, beläuft sich der reale Anstieg seit 2015 auf über 50 %, wovon der größte Teil auf das Jahr 2022 selbst entfällt. In nur wenigen OECD-Ländern war der reale Wohnungsauftrieb in diesen Jahren stärker als in der Türkei.

## Wohnimmobilienpreise 2022 in OECD-Ländern

2015=100



Quelle: OECD

Auch die Daten von numbeo sprechen eine eindeutige Sprache: Die Erschwinglichkeit von Wohnen in der Türkei hat sich in den letzten Jahren erheblich verschlechtert:

## Immobilienmarktkennziffern für Istanbul und Frankfurt

	Istanbul	Frankfurt a.M.
Preis-Einkommensrelation	18,4	10,8
Hypothekenzins (20-Jahr fix)	24,4 %	3,2 %
Hypothekenzahlung in Relation zum Einkommen	454 %	73 %
Preis-Miet-Relation (Zentrum)	17,4	35,0
Miete für 1 Schlafzimmer Apartment (Zentrum)	718,80 EUR/M.	1.110,93 EUR/M.
Mittlerer Monatslohn (netto)	568,50 EUR	3.359,87 EUR

Quelle: numbeo.org

Die gesenkten Leitzinsen der Zentralbank führten nämlich nicht zu ähnlich niedrigeren Hypothekenzinsen, sodass sich die Finanzierung von Wohneigentum kaum noch über Bankdarlehen darstellen lässt. Zwar wirkt die Relation aus Preisen zu Mieten im Vergleich zu deutschen Städten (hier Frankfurt) günstig, doch dies gilt nur für die relativen Größen, die absoluten Mieten in den Ballungsräumen sind mit den erzielbaren Löhnen ebenfalls sehr hoch; hier wirken selbst die hohen Wohnungsmieten in Frankfurt noch mit den erzielbaren Löhnen erschwinglich. In anderen türkischen Ballungsräumen (z. B. Ankara oder Izmir) sind die Wohnungspreise zwar deutlich niedriger als in Istanbul, sie liegen aber gemessen am Einkommen ebenfalls auf Augenhöhe mit jenen Frankfurts, und damit sind sie angesichts der

sehr hohen Baufinanzierungszinsen in der Türkei letztlich nur für Haushalte mit hohem Eigenkapital darstellbar.<sup>1</sup>

## Zahl der Einwohner in der Türkei

	Türkei	Istanbul	Ankara	Izmir
2010	73.722.988	13.255.685	4.771.716	3.948.848
2011	74.724.269	13.624.240	4.890.893	3.965.232
2012	75.627.384	13.854.740	4.965.542	4.005.459
2013	76.667.864	14.160.467	5.045.083	4.061.074
2014	77.695.904	14.377.018	5.150.072	4.113.072
2015	78.741.053	14.657.434	5.270.575	4.168.415
2016	79.814.871	14.804.116	5.346.518	4.223.545
2017	80.810.525	15.029.231	5.445.026	4.279.677
2018	82.003.882	15.067.724	5.503.985	4.320.519
2019	83.154.997	15.519.267	5.639.076	4.367.251
2020	83.614.362	15.462.452	5.663.322	4.394.694
2021	84.680.273	15.840.900	5.747.325	4.425.789
2022	85.279.553	15.907.951	5.782.285	4.462.056

Quelle: Türkstat, 2023

Und in den nächsten Jahren dürfte gerade in den Ballungszentren der Druck auf die Wohnungsmärkte schon allein aus demografischen Gründen anhalten: Die Zahl der Einwohner in der Türkei ist seit 2010 um 11,5 Millionen gewachsen, und die Population Division der Vereinten Nationen erwartet gemäß ihrer mittleren Bevölkerungsvorausberechnungsvariante einen weiteren Anstieg um 10 Millionen Einwohner bis zum Jahr 2050.

Und dies unterschätzt den Druck auf die Wohnungsmärkte sogar noch aus zwei Gründen: Zum einen werden die Städte stärker wachsen als der ländliche Raum. Die Binnenwanderung in die Ballungsräume wird anhalten, die Zahl der Menschen in türkischen Städten dürfte dann bis zur Jahrhundertmitte sogar um 20 Millionen Personen anschwellen, die Zahl der Menschen in ländlichen Regionen wird sinken. Zum anderen leben in einem mittleren Haushalt in Istanbul aktuell 3,2 Personen, in Ankara 3,0 Personen. In ländlichen Regionen ist die mittlere Haushaltsgröße mitunter noch einmal zwei Personen größer. Wie überall auf der Welt geht Urbanisierung mit einem Rückgang der Haushaltsgröße einher. Dieser Trend ist auch für die Türkei seit Jahrzehnten feststellbar und wird anhalten. Die Zahl der Haushalte und somit das Erfordernis, Wohneinheiten bereitzustellen, wird also noch stärker steigen als die reine Zahl der Einwohner. Doch mit der Urbanisierung gehen auch gesellschaftliche Veränderungen

<sup>1</sup> Die Daten von numbeo werden durch individuelle Angaben von Personen ermittelt. Die in der Tabelle genannten Daten unterliegen also sowohl einem Selektionsbias (wer meldet ein?) als auch Unsicherheit (stimmen die Eingaben?). Da es aber keinen Hinweis darauf gibt, dass es systematische Verzerrungen für einzelne Städte gibt, dürften die Relationen zumindest indikativ gelten.

einher, dies zeigt sich an der regionalen Aufteilung der Wahlergebnisse; Zielkonflikte sind damit programmiert.

Doch gerade weil Wohnen eines der wichtigsten Bedürfnisse von Menschen befriedigt, gerade weil es hier nicht nur Erschwinglichkeitsprobleme, auch in einigen Regionen Transparenz- und Qualitätsmängel gibt, wird auch in der Türkei das Thema „Wohnen“ eher mehr als weniger Bedeutung gewinnen müssen. Dies schließt eine Verbesserung der Informationslage für die türkischen Immobilienmärkte ein: Im Global Real Estate Transparency Index von JLL (2022) erreicht die Türkei von 94 Ländern den Rang 38 und gilt mit dem Indexwert 2,83 lediglich als semi-transparent.

## Weiterführende Informationen:

IMF (2023). IMF Datamapper Republic of Türkiye, <https://www.imf.org/external/datamapper/profile/TUR>.

JLL (2022). Global Real Estate Transparency Index. <https://www.jll.de/en/trends-and-insights/research/global-real-estate-transparency-index>.

OECD (2023). Türkiye Economic Snapshot, <https://www.oecd.org/economy/turkiye-economic-snapshot/>.

Türkstat (2023). Data portal for statistics, <https://data.tuik.gov.tr>

## Gülnaz Şengül Güneş

Ankara University Department of Real Estate Management and Development  
06500 Beşevler/Ankara

E-Mail: [gsengul@ankara.edu.tr](mailto:gsengul@ankara.edu.tr)  
[Guelnaz.Senquel-Guenes@stud.uni-regensburg.de](mailto:Guelnaz.Senquel-Guenes@stud.uni-regensburg.de)



Gülnaz Şengül Güneş ist Doktorandin am Lehrstuhl für Immobilienentwicklung und -management der Universität Ankara und derzeit Gastforscherin am Lehrstuhl für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg.

## Prof. Dr. Tobias Just FRICS

IRE|BS Immobilienakademie GmbH  
Kloster Eberbach  
65346 Eltville  
Telefon: 06723 9950-30  
E-Mail: [tobias.just@irebs.de](mailto:tobias.just@irebs.de)  
[www.irebs-immobilienakademie.de](http://www.irebs-immobilienakademie.de)



Prof. Dr. Tobias Just FRICS ist Wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführer der IRE|BS Immobilienakademie und Lehrstuhlinhaber für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg.